

AUDIENCE PUBLIQUE DU 02 JUILLET 2018

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE
DE L'URGENCE DU 02/ 07
/2018

RG N° 2125/2018

Monsieur DOMORAUD DEPRI
CYRILLE LEANDRE

(SCPA LE MAR-BONNY-ALLEY
& ASSOCIES)

C/

1-La BANQUE DE L'HABITAT
DE Côte d'Ivoire dite BHCI

2-Maître KOUAME BOUSSOU
Joséphine

(SCPA MOISE-BAZIE, KOYO &
ASSA-AKOH)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Nous déclarons incompetent
pour connaitre du présent litige
au profit du tribunal de
commerce d'Abidjan;

Mettons les dépens de l'instance
à la charge de monsieur
DOMORAUD Depri Cyrille
Leandre;

L'an deux mil dix-huit ;
Et le deux juillet;

Nous, **FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-Président, délégué dans les
fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en
matière d'exécution en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de Maître, KOUAKOU Florand, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 05 juin 2018 de Maître N'CHO Amonchi Léonard, huissier de
justice à Abidjan, monsieur DOMORAUD Depri Cyrille Léandre, né le 22
juillet 1971 à Lakota, de nationalité ivoirienne, Directeur de société,
demeurant à Abidjan-Cocody Angré cité les Arcades 1, villa 28, BP 270
Bingerville, lequel fait en tant que de besoin élection de domicile pour la
présente cause et ses suites en l'étude de la SCPA LE PARACLET, société
d'Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant à Cocody II Plateaux
-Aghien, Bd des martyrs, résidences Latrille Sicogi, ilot B, Bat I, 2^e étage,
porte 103, 17 BP 1229 Postel 2001 Abidjan 17, tel :22 52 88 50, fax : 22 52 88
51, a fait servir assignation à la Banque de l'habitat de Côte d'Ivoire dite
BHCI, d'avoir à comparaître le 08 juin 218 par devant madame le Président
du Tribunal de ce siège, statuant en matière d'exécution, aux fins
d'entendre :

- Déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- Dire que les opérations de publicité de la saisie immobilière violent les
articles 270,274,275,276 et 277 de l'acte uniforme portant organisation des
procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Prononcer la nullité desdites opérations ;
- Prononcer la nullité de la saisie et en ordonner la main levée ;
- Ordonner la transcription de la décision dans un journal d'annonces légales
- Condamner la BHCI aux dépens ;

A l'appui de son action, monsieur DOMORAUD Depri Cyrille Léandre
expose que, le 23 janvier 2014, il a contracté une dette d'un montant de cent
soixante millions (160.000.000 F) CFA auprès de monsieur DARRAGI
Tarik Innocent ;

Il ajoute que, pour sûreté de sa créance, celui-ci a fait inscrire une
hypothèque de premier rang sur ses biens immobiliers, notamment :

Un terrain urbain bâti, situé à Abidjan-Cocody Riviera, d'une contenance
de cinq cent un (501) mètres carrés, formant le lot numéro 17, îlot 4, du plan
de la Riviera Zone 1 Ouest, objet du Titre Foncier numéro 81.755, de la



circonscription Foncière de Bingerville;

-Un terrain urbain bâti, situé à Abidjan-Cocody Riviera, d'une contenance de cinq cent (500) mètres carrés, formant le lot numéro 19, îlot 4, du plan de la Riviera Zone 1 Ouest, objet du Titre Foncier numéro 81.756 de la circonscription Foncière de Bingerville ;

Ensemble les constructions y édifiées consistant en un immeuble rez-de-chaussée plus trois (03) étages comprenant six (06) magasins, quatre (04) appartements de trois (03) pièces, trois (03) appartements de deux (02) pièces et un (01) bâtiment à usage de guérite, tel que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, ensemble tous immeubles par destination y attachés ou y affectés, toutes constructions édifiées ou en cours d'édification, toutes augmentations et améliorations qui seront faites par la suite ;

Il allègue que, connaissant des difficultés dans le remboursement de sa dette, il a sollicité un prêt de deux cent millions de francs (200.000.000 F) CFA auprès de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire dite BHCI ;

Il fait savoir que les 07 et 12 octobre 2015, une convention notariée de cession de créance par monsieur DARRAGI Tarik Innocent au profit de la BHCI, avec ouverture de crédit par ladite banque, à son profit a été signée entre les parties, en vertu de laquelle, la BHCI a racheté la créance de monsieur DARRAGI Tarik Innocent et l'a subrogé dans tous ses droits notamment dans le bénéfice de l'hypothèque ;

Il souligne que la BHCI n'ayant pas reçu le remboursement de la créance à lui consentie a entrepris de réaliser l'hypothèque ;

Il explique qu'elle lui a, à cet effet, fait servir le 18 janvier 2018, un commandement aux fins de saisie immobilière, suivi le 15 mars 2018 d'une sommation de prendre communication du cahier de charges, dans laquelle, l'audience éventuelle et l'adjudication ont été fixées, respectivement, au 25 avril 2018 et au 30 mai 2018;

Il prétend que le 28 mai 2018, il a reçu simultanément un procès-verbal d'apposition de placards, un exploit de dénonciation d'apposition d'affiches ainsi qu'une sommation d'avoir à assister à la vente, auxquels était annexé un extrait d'un cahier des charges.

Il estime que la procédure de saisie doit être annulée et sa main levée ordonnée pour violations des articles 274, 276 et 277 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et la non-conformité des actes de publicité avec les mentions du cahier des charges :

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 274, il soutient que, selon cette disposition, « *la décision judiciaire rendue à l'occasion de l'audience*

éventuelle est transcrite sur le cahier des charges par le Greffier ; elle est levée et signifiée à la demande de la partie la plus diligente.

La juridiction compétente fixe une nouvelle date d'adjudication si celle antérieurement fixée ne peut être maintenue. »

Il prétend que l'extrait du cahier des charges et la dénonciation d'apposition d'affiches suivie de sommation d'avoir à assister à la vente font référence à une audience éventuelle qui s'est tenue le 25 avril 2018 ;

Il relève cependant, que la décision rendue à l'occasion de ladite audience ne lui a jamais été signifiée et que la sanction en l'espèce est la nullité des opérations de la saisie immobilière ;

Il conclut que la juridiction de céans doit prononcer la nullité de la saisie, en ordonner la mainlevée, ainsi que la publication de la décision de nullité dans un journal d'annonces légales ;

S'agissant de la non-conformité des actes de publicité avec les mentions du cahier des charges, il évoque qu'il ressort de la sommation de prendre communication du cahier de charges que la date de l'adjudication était fixée au 30 mai 2018, alors que les actes de la publication de la vente, notamment l'extrait du cahier des charges, dressé conformément à l'article 277 de l'acte uniforme, ainsi que le procès-verbal de sa remise, indiquent la date du 20 juin 2018 au titre de l'adjudication ;

Il argue que cette modification est contraire au contenu du cahier des charges, qu'il n'en a pas été informé et qu'elle viole les dispositions de l'article 274 de l'acte uniforme qui dispose que seule la juridiction compétente peut, au cours de l'audience éventuelle, procéder à la modification du cahier des charges, laquelle modification est communiquée aux parties afin de recueillir leurs observations ;

Il allègue que depuis le début de la procédure de saisie immobilière, il n'a été informé d'aucune modification du cahier des charges effectuée par la juridiction compétente et qu'en réalité, ladite modification est l'initiative de la BHCI.

Il en déduit que cette modification irrégulière du cahier des charges entraîne la nullité de la procédure de saisie immobilière ;

Sur les moyens tenant à la violation des articles 276 et 277 de l'acte uniforme sus évoqué, il prétend que, selon les dispositions de l'article 276 *« trente jours au plus tôt et quinze jours au plus tard avant l'adjudication, un extrait du cahier des charges est publié, sous la signature de l'Avocat poursuivant par insertion dans un journal d'annonces légales et par apposition de placards à la porte du domicile du saisi, de la juridiction compétente ou du Notaire convenu ainsi que dans les lieux officiels d'affichage de la commune de la situation des biens. »*

Il explique qu'il ressort de la sommation de prendre communication du cahier des charges que la date de l'adjudication étant fixée au 30 mai 2018, les opérations de publicité en vue de la vente ne devaient se faire qu'au plus tard quinze jours avant l'adjudication;

Il fait valoir cependant que, l'extrait du cahier des charges et le procès-verbal d'apposition de placards, dont copies lui ont été notifiées, portent la date du 28 mai 2018, soit deux jours avant la date fixée pour l'adjudication dans le cahier des charges, initialement déposé au Greffe, dont sommation de prendre communication lui a été servie ;

Il conclut que le non-respect du délai sus évoqué entraîne la nullité des opérations de saisie, ce conformément aux dispositions de l'article 276 de l'acte uniforme sus cité ;

En réplique, la BHCI soulève in limine litis l'incompétence de la juridiction présidentielle;

En outre, elle argue que l'action du demandeur doit être déclarée irrecevable et subsidiairement au fond, mal fondé en sa demande et la procédure immobilière querellée validée;

Sur l'exception d'incompétence, il allègue que l'article 248 de l'acte uniforme dispose que : « *« La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles (...).»* » ;

Elle précise que cette disposition est reprise par une jurisprudence constante selon laquelle la juridiction compétente pour connaître de toute contestation soulevant un incident de la saisie immobilière est le Juge des criées ou le Juge de l'incident de la saisie immobilière, c'est dire le Juge devant lequel la procédure est suivie ;

Elle souligne que le demandeur a saisi la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan de sa contestation, alors que la procédure de saisie immobilière a été poursuivie devant la 3^{ème} Chambre A du Tribunal de Commerce d'Abidjan, juridiction donc compétente pour connaître de tout incident relative à ladite saisie ;

Elle en conclut que la juridiction présidentielle doit se déclarer incompétente pour connaître de la présente ;

En outre, elle prie le tribunal de déclarer l'action de monsieur DOMORAUD Depri Cyrille Léandre irrecevable ;

Elle explique que les deux parties ayant des conseils, la saisine de la juridiction de céans se fait par le dépôt de conclusions effectué par le conseil ;

Elle allègue qu'en procédant par la voie d'assignation, monsieur

DOMORAUD Depri Cyrille Léandre a violé les dispositions de l'article 298 de l'acte uniforme précité ;

Elle poursuit que les dispositions sus évoquées ayant un caractère obligatoire au sens de l'article 246 de l'acte uniforme, son action doit être déclarée irrecevable ;

Subsidiairement au fond, sur la nullité de la procédure de saisie immobilière, pour défaut de signification du jugement d'audience éventuelle, évoquée par le demandeur, la BHCI excipe que lorsque les parties n'ont pas déposé de dires et observations, l'audience éventuelle est dépourvue d'objet, et la juridiction compétente renvoie la cause à l'adjudication sans jugement d'audience éventuelle;

Elle argue que monsieur DOMORAUD Depri Cyrille n'a pas déposé de dires ni d'observations après que la sommation de prendre communication du cahier des charges lui ait été signifiée à personne, de sorte que le tribunal en renvoyant la cause à l'adjudication au 20 juin 2018, sans rendre de décision n'a pas violé les dispositions de l'article 274 de l'acte uniforme précité ;

Sur la non-conformité des actes de publicité avec les mentions du cahier des charges, la défenderesse soutient que le changement de la date d'adjudication s'explique par le report de la date de l'audience éventuelle par la juridiction compétente, au fin d'effectuer le contrôle du cahier des charges, ce, en application de l'article 273 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Elle fait savoir qu'à l'audience éventuelle du 25 avril 2018, le tribunal a renvoyé la cause successivement au 09 mai 2018 puis au 16 mai 2018 afin de procéder à la vérification du cahier des charges ainsi que des pièces y annexées ;

Elle relève que ledit tribunal ayant en définitive renvoyé l'adjudication au 20 juin 2018, la date du 30 mai 2018, initialement fixée dans le cahier des charges, ne pouvait pas être maintenue et qu'au surplus cette nouvelle date d'adjudication est mentionnée sur tous les actes de publicité;

Relativement à la violation des articles 276 et 277 de l'acte uniforme sus évoqué, elle argue qu'entre le 28 mai 2018, date de notification de l'extrait du cahier des charges et du procès-verbal d'apposition de placards à monsieur DOMORAUD Depri Cyrielle, et le 20 juin 2018, date de l'adjudication, il s'est écoulé moins de trente jours et plus de 15 jours, ce qui est conforme aux dispositions de l'acte uniforme;

Elle souligne qu'en tout état de cause, il résulte de l'article 297 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que les formalités prescrites par l'article 277 ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité alléguée cause un grief à celui qui s'en prévaut, et en l'absence de griefs par lui dûment justifiés, il y a lieu

de rejeter sa prétention ;

Pour toutes ces raisons, Elle prie la juridiction présidentielle de se déclarer incompétente, subsidiairement de déclarer l'action de monsieur DOMORAUD Depri Cyrille irrecevable pour violation de l'article 298 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et subsidiairement au fond, le débouter en ses demandes et valider la procédure de saisie immobilière querellée;

SUR CE

Sur la compétence de la juridiction de céans

Suivant les énonciations de l'acte d'assignation du 05 juin 2018, monsieur DOMORAUD Depri Cyrille a saisi la juridiction présidentielle de céans, de l'annulation de la procédure de saisie immobilière initiée contre lui par la Banque de l'habitat de Côte d'Ivoire dite BHCI et qui a abouti à la vente de son immeuble;

La défenderesse soulève in limine litis l'incompétence de la juridiction de céans pour connaître de ladite action au motif que la procédure de saisie immobilière dont monsieur DOMORAUD Depri Cyrille Léandre, sollicite l'annulation est poursuivie devant la 3^e chambre A du tribunal de commerce d'Abidjan et que ledit tribunal ayant plénitude de juridiction, c'est elle qui doit connaître de sa demande ;

Selon l'article 248 de l'acte uniforme portant organisation de procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution : « *La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles* » ;

Il s'infère de ce texte que la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie connaît de l'ensemble des incidents nés de la saisie immobilière ;

En outre, aux termes de l'article 313 dudit acte uniforme dispose que : « *Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle. Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication.* »

Il ressort de l'analyse de cette autre disposition légale, qu'en matière de saisie immobilière, le débiteur saisi peut porter devant la juridiction compétente, toute contestation relative à des faits ou actes intervenus avant

ou après l'audience éventuelle ;

A ce titre, suivant la jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, la juridiction compétente pour connaître de toute contestation relative à une saisie immobilière, est la juridiction de l'audience éventuelle, à savoir le Tribunal statuant de façon collégiale ;

En l'espèce, il est constant comme résultant de l'acte d'assignation du 05 juin 2018, que monsieur DOMORAUD Depri Cyrille a saisi la juridiction de céans, juge de l'exécution de droit commun tel que prévu par l'article 49 de l'Acte uniforme précité, d'une contestation tendant à la nullité d'une saisie immobilière ;

Or, conformément à cette jurisprudence constante, un tel litige relève non pas de la compétence de la juridiction Présidentielle statuant en matière d'exécution ou de référé, siégeant en juge unique, mais de celle du tribunal statuant de façon collégiale ;

Dès lors, il y a lieu de se déclarer incompétent au profit de la formation collégiale du tribunal de Commerce d'Abidjan, en matière de saisie immobilière

En l'espèce, monsieur DOMORAUD Cyrille a saisi la chambre présidentielle du tribunal de commerce pour connaître de sa demande en nullité de la saisie entreprise sur ses biens immobiliers, constitués de deux terrains urbains bâtis, situés l'un à Abidjan-Cocody Riviera, d'une contenance de cinq cent un (501) mètres carrés, formant le lot numéro 17, îlot 4, du plan de la Riviera Zone 1 Ouest, objet du Titre Foncier numéro 81.755, et l'autre à Abidjan-Cocody Riviera, d'une contenance de cinq cent (500) mètres carrés, formant le lot numéro 19, îlot 4, du plan de la Riviera Zone 1 Ouest, objet du Titre Foncier numéro 81.756, de la circonscription Foncière de Bingerville;

Or, la vente desdits immeubles est poursuivie devant le tribunal de commerce d'Abidjan, en sa 3^e formation qui siège de façon collégiale;

Il s'en induit que c'est donc cette juridiction qui doit connaître de l'ensemble des incidents nés de la saisie immobilière, notamment de la demande de monsieur DOMORAUD Depri Cyrille Léandre, visant à faire annuler la procédure de saisie immobilière portant sur lesdits biens immeubles;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse bien fondée et de nous déclarer incompétent au profit du tribunal de commerce d'Abidjan;

Sur les dépens

monsieur DOMORAUD Depri Cyrille succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en premier ressort ;

Nous déclarons incompetent pour connaitre du présent litige au profit du tribunal de commerce d'Abidjan;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur DOMORAUD Depri Cyrille Léandre;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



N 100 28 8731

O.F. : 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 30 JUL 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 60

N° 1260 Bord. 125 / 21

REÇU : Dix huit mille francs

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**

